Die rechtliche Natur der scheinbaren Grundstücksbestandteile

(§ 95 Abs. 1 B. G. B.)

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der
Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Ernst Türk

Rechtsanwalt aus Berlin.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Referent: Prof. Dr. von Gierke.

— 1922 —

Auszug.

Buch- und Kunstdruckerei Hermann Eilert, Berlin SO 16, Neanderstr. 4.

I. Einleitung: Der Inhalt des § 95 Abs. 1 B. G. B. und sein Verhältnis zu den übrigen Bestimmungen des B. G. B. über Grundstücksbestandteile.

§ 95 Abs. 1 B. G. B. spricht den von ihm behandelten Sachen (den sog. „scheinbaren Grundstücksbestandteilen") die Fähigkeit ab, Bestandteile eines Grundstücks zu sein. Sie können daher stets ihr eigenes rechtliches Schicksal haben, insbesondere auch dann, wenn sie die Erfordernisse der §§ 93 oder 94 B. G. B. erfüllen und zufolge dieser Bestimmungen wesentliche Bestandteile wären.

II. Die Sachen des § 95 Abs. 1 B. G. B.

Sie sind entweder solche, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke („Zeitbauten"), oder solche, die in Ausübung eines Rechts an dem Grundstücke mit diesem verbunden sind („Bauten kraft Liegenschaftsrechts").

A. Die Zeitbauten. Diese müssen sein:

1. Sachen, d. h. körperliche Gegenstände.

2. Mit dem Grund und Boden verbunden. Grund und Boden ist gleichbedeutend mit Erdoberfläche. Verbindung ist die Zusammenfügung fester körperlicher Gegenstände. Die Festigkeit der Zusammenfügung ist gleichgültig.

3. Nur zu einem vorübergehenden Zwecke verbunden. Der Zweck ist nicht allein objektiv aus dem Inbegriffe derjenigen Gedanken zu entnehmen, den die Allgemeinheit mit dem Ziele eines bestimmten Tuns zu verbinden pflegt. Ebensowenig ist er gleichbedeutend mit der subjektiven Absicht, die die verbindende Person mit ihrem Tun verfolgt (subjektives Moment). Vielmehr ist gleichmäßig aus letzterem und aus den übrigen Umständen, die einen Schluß auf das Wesen des Tuns zulassen, zu entnehmen, welchem Zwecke es dienen soll. Vorübergehend ist der Zweck einer Verbindung dann, wenn ihm seiner Natur nach überhaupt eine zeitliche Begrenzung innewohnt. Dies ist dann der Fall, wenn der wirtschaftliche Zweck, dem die Verbindung dient, nach einer gewissen Zeit sein Ende erreicht und außerdem die Absicht besteht, nach Ablauf dieser Zeit die Verbindung zu lösen.

4. Verbindung und vorübergehender Zweck müssen gleichzeitig vorhanden sein. Daß sie gleichzeitig entstanden sind, ist nicht erforderlich. Mit der Zweckänderung ändert sich auch die Bestandteilseigenschaft. Die Zweckänderung erfolgt, sobald der maßgebliche Entschluß des Zweckbestimmenden nach außen hin in Erscheinung tritt.

B. Die Bauten kraft Liegenschaftsrechts.
Sie müssen sein:

1. Gebäude oder andere Werke. Gebäude ist jedes in sich fest gefügte Bauwerk, das geeignet ist, Personen und Sachen Schutz vor Einflüssen der Witterung oder menschlichen Handlungen zu gewähren. Werk ist jede von Menschen errichtete Anlage von größerem Umfange, die durch Zusammenfügung oder Angliederung beweglicher Sachen entstanden ist.

2. Mit einem fremden Grundstücke verbunden. Grundstück ist nicht nur der Grund und Boden selbst, sondern auch alle nach §§ 93 und 94 B. G. B. wesentlichen Bestandteile, insbesondere die Gebäude.

3. In Ausübung eines Rechts an dem Grundstücke verbunden. Hierher gehören nur dingliche Rechte, daher nicht Miete und Pacht, wohl aber der Grenzüberbau unter den Voraussetzungen des § 912 B. G. B. Der spätere Wegfall des Rechts ist bedeutungslos.

4. Von einem Berechtigten verbunden.

III. Die rechtliche Behandlung der Sachen des § 95 Abs. 1 B. G. B.

A. Die rechtliche Behandlung der ihrer Natur nach beweglichen und der Streit über die Behandlung der ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen des § 95 Abs. 1 B. G. B.

Das B. G. B. kennt nur Rechtssätze über bewegliche Sachen und über Grundstücke. Soweit die Sachen des § 95 Abs. 1 beweglich sind, rechtfertigt sich

die Anwendung des Mobiliarrechts. Streit herrscht jedoch darüber, welchen Normen die ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen, die nicht Grundstücke sind, zu unterwerfen sind. Es sind dies diejenigen Sachen, die weder als Ganzes noch ohne Einwirkung auf ihre Substanz in ihrer Lage verändert werden können. Die herrschende Ansicht will auch sie wie Mobilien behandeln, da unbeweglich nur die Grundstücke und ihre wesentlichen Bestandteile seien. Zu dieser Auffassung bekennt sich auch das Reichsgericht (R. G. Z. 55 S. 284, 59 S. 21, 87 S. 51, 97 S. 106). Die Gegenansicht will auf die ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen die Grundstücksnormen anwenden, soweit dies nicht durch das Fehlen eines Grundbuches ausgeschlossen ist.

B. Die Bedeutung der Entscheidung des Streits über die Behandlung der ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen. Die Grundlagen beider Ansichten.

Die Entscheidung der Streitfrage hat nicht nur theoretisches Interesse, da das B. G. B. und andere Gesetze eine größere Anzahl von Immobiliar-Rechtssätzen enthalten, die sich auch auf solche unbeweglichen Sachen anwenden lassen, die eines Grundbuchblattes entbehren.

Beide Ansichten stützen sich vorwiegend auf die Entstehungsgeschichte des § 95 und auf die historische Entwicklung des ihm zu Grunde liegenden Rechtsgedankens. Diese beiden Momente sind daher für die Entscheidung des Streits maßgeblich.

C. Die Würdigung der Entstehungsgeschichte des § 95 und der historischen Entwicklung des ihm zu Grunde liegenden Rechtsgedankens für die Entscheidung der Streitfrage.

1. Die Entstehungsgeschichte gibt weder zu Gunsten der einen noch der anderen Ansicht den Ausschlag.

2. Die historische Entwicklung und ihre Würdigung: Nach den Motiven nähert sich unsere Bestimmung dem Standpunkte des preußischen und französischen Rechts und steht auch mit dem sächsischen B. G. B. und dem römischen Rechte in Einklang. Im römischen Rechte galt der Grundsatz superficies solo cedit. Dieser scheint freilich für Zeitbauten durchbrochen worden zu sein, nicht jedoch auch für Bauten kraft Liegenschaftsrechts. Gleiches gilt vom sächsischen B. G. B. Aus diesem und aus dem römischen Rechte kann daher wegen der vom B. G. B. abweichenden Regelung kein Anhalt für die rechtliche Behandlung unserer Bauwerke gewonnen werden. Wohl aber kann ein solcher aus dem preußischen Rechte entnommen werden, da dieses sowohl den Zeitbauten als auch den Bauten kraft Liegenschaftsrechts rechtliche Selbständigkeit verlieh. Das preußische Recht betrachtete Bauten der letztgenannten Art als Immobilien. Gleiches ist im französischen Rechte der Fall. Auch das ältere deutsche Privatrecht sah auf fremdem Boden errichtete Gebäude vielfach als selbständige Sachen an und behandelte sie, soweit sie ihrer Natur nach unbeweglich waren, als Immobilien. Da das unserer Vorschrift zu Grunde liegende preußische Recht auf fremdem Boden errichtete unbewegliche Bauwerke, insbesondere solche kraft Liegenschaftsrechts, dem Immobiliarrecht unterwarf, da das französische Recht, und zwar auch in Ansehung der Zeitbauten, auf dem gleichen Standpunkte steht, und da schließlich auch das ältere deutsche Recht, das in § 95 eine Fortbildung gefunden hat, auf fremden Boden errichtete Bauwerke als Immobilien ansah, so sind auch die Sachen des § 95 Abs. 1, soweit sie ihrer Natur nach unbeweglich sind, als Immobilien zu behandeln.

D. Die Behandlung der ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen des § 95 Abs. 1 als Immobilien.

1. Allgemeines: Es sind die für Grundstücke gegebenen Vorschriften analog anzuwenden. Ausgenommen sind hiervon diejenigen Grundstücksnormen, die das Bestehen eines Grundbuches voraussetzen. Insoweit sind die Mobiliarrechtssätze, soweit sie passen, zur Anwendung zu bringen.

2. Die Behandlung im B. G. B. und H. G. B. und die Anwendbarkeit der einzelnen Bestimmungen.

B. G. B.: Sachenrecht: Von den Grundstücksnormen sind anwendbar § 859 Abs. 3 (Besitzentziehung), § 867 (Abholungsanspruch), §§ 905—924 (Nachbarrecht) sowie die Bestimmungen des Nießbrauchs. Unanwendbar sind dagegen die Vorschriften über Rechte an Grundstücken (§§ 873—902), über Eigentumserwerb und -verlust (§§ 925—928) sowie die Bestimmungen über das Erbbaurecht, die Grunddienstbarkeiten, die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, das Vorkaufsrecht, die Reallast und die Hypothek. Von Mobiliarnormen sind anzuwenden §§ 929—936 (Eigentumserwerb und -verlust) sowie §§ 937 ff. (Ersitzung).

Allgemeiner Teil: Von Grundstücksvorschriften sind §§ 94 Abs. 1 und 95 Abs. 1 (Bestandteilseigenschaft) anwendbar.

Recht der Schuldverhältnisse: Folgende Liegenschaftsnormen können Anwendung finden: § 303 (Besitzaufgabe bei Gläubigerverzug), § 313 (Oeffentliche Beurkundung der Verpflichtung zur Eigentumsübertragung), § 444 (Auskunftspflicht des Verkäufers bezüglich der Lasten), §§ 468, 537 Abs 2 (Haftung des Verkäufers und Vermieters für die Größe der Grundfläche), §§ 477, 503, 510 Abs. 2 (Anwendung der langen Verjährungsfristen und Fristen zur Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechts), §§ 556 Abs. 2, 559 (Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts des Mieters; gesetzliches Pfandrecht des Vermieters), §§ 582, 584—590 (Pacht des landwirtschaftlichen Grundstücks). Unanwendbar sind dagegen §§ 583, 592 und 593, da sie nicht auf Bauwerke passen; §§ 416, 435, 446 und 449, da sie das Bestehen eines Grundbuchblattes zur Voraussetzung haben.

Familienrecht: Anwendbar sind aus dem ehelichen Güterrecht §§ 1378 (Nutznießung des Mannes an Immobilien der Frau), 1423 und 1663 (Ende der ehemännlichen und väterlichen Verwaltung und Nutznießung bricht Miete und Pacht nicht), 1445, 1643 und 1821 (Verfügungsbeschränkung des Ehemannes bei der Gütergemeinschaft, des Vaters und des Vormundes). Unanwendbar sind insbesondere die wichtigen Eigentumsvermutungen der §§ 1362 und 1381.

Erbrecht: Anwendbar sind §§ 1932 (Ausschluß des gesetzlichen Voraus), 2111 (Verfügungsbeschränkung des Vorerben) und 2135 (Eintritt der Nacherbfolge bricht nicht Miete und Pacht). Unanwendbar sind §§ 2165—2168 (Vermächtnis eines mit einer Hypothek belasteten Grundstückes).

H. G. B.: Anwendbar sind §§ 93 Abs. 2 (Nichtanwendung des Handelsmäklerrechts auf die Immobiliarvermittlung) und 207 (Uebernahme von Immobilien durch die zu gründende Aktiengesellschaft).

3. Die Behandlung in der Zivilprozeßordnung, dem Zwangsversteigerungsgesetz und der Konkursordnung. Anwendbar sind § 24 Z. P. O. (forum rei sitae) und § 266 Z. P. O. (Veräußerung während des Rechtsstreits). Unanwendbar ist mangels Grundbuchs § 325 Abs. 3 Z. P. O. Da aus dem gleichen Grunde §§ 864 ff. Z. P. O. und das gesamte Zwangsversteigerungsgesetz nicht anwendungsfähig ist, erfolgt die Zwangsvollstreckung gemäß §§ 808 ff. Z. P. O. nach Mobiliarrecht, d. h. durch Pfändung (§ 808) und Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher (§ 814). Lediglich die Pfändung zum Zwecke der Herausgabe des Bauwerks sowie die Herausgabe nach erfolgter Pfändung des Herausgabeanspruchs geschieht nach den für Immobilien geltenden Vorschriften der §§ 885, 848 und 855 Z. P. O. Die Eintragung einer Arresthypothek ist mangels Grundbuchs nicht möglich (§ 932 Z. P. O.).

Von den Grundstücksnormen der Konkursordnung ist nur § 134 Z. 1 (Verfügungsbeschränkung des Konkursverwalters) anwendbar. Die abgesonderte Befriedigung und ihre Durchführung regelt sich nach Mobiliarrecht (§§ 48 ff., 127 K. O.).

E. Anhang: Die auf Grund eines Erbbaurechts oder einer Grunddienstbarkeit errichteten Bauwerke.

Die auf Grund eines Erbbaurechts errichteten Bauwerke sind wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts (§ 12 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 R.-G.-Bl. S. 72). Da für das Erbbaurecht die für Grundstücke gegebenen Vorschriften in vollem Umfange gelten (§ 11 d. V.O.), das Erbbaurecht auch ein Grundbuchblatt erhält (§ 14 d. V.-O.) und die Bauwerke als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts dessen rechtliches Schicksal teilen, so werden sie völlig als Immobilien behandelt. Dagegen erfahren die auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichteten Werke keine von den oben aufgestellten Regeln abweichende Behandlung.